

**Gemeinde Faßberg
Große Horststr. 40 - 44, 29328 Faßberg
Landkreis Celle**

Bebauungsplan Müden Nr. 17 "Wildpark"

Urschrift

**Teil I - Begründung
Teil II - Umweltbericht**

Aufgestellt: Leh/ak

Projekt-Nr.: 1640 601

Winsen (Aller), im November 2011

PLANUNGSBÜRO WITTIG

Elisabeth Wittig



Verf. -Stand	§§ 3 (1) + 4 (1)	§§ 3 (2) + 4 (2)	§ 10 (1)
Begründung	Juli 2007	Juli 2008	August 2011
Plan	Juli 2007	Juli 2008	August 2011

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Teil I - Begründung	4
1 Allgemeine Zielsetzung und Geltungsbereich	4
2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.1 Eingangsbereich zum Wildpark	5
2.2 Gelände "Tannenhof"	5
3 Ausgrenzung aus dem Landschaftsschutzgebiet	6
4 Landes- und Regionales Raumordnungsprogramm	6
5 Entwurf	7
5.1 Wildpark	7
5.1.1 Eingangsbereich zum Wildpark (1)	7
5.1.2 Öffentliche Grünanlage, Spielplatz (5)	9
5.1.3 Imbissstand Wildpark (2)	10
5.2 Freizeit, Fremdenverkehr, Wohnen (3)	10
5.2.1 Stellplatz und Garagen (4)	13
5.3 Städtebauliche Werte (Bestand)	14
5.4 Städtebauliche Werte (Entwurf)	14
5.5 Prognose der voraussichtlichen Entwicklung	14
6 Eingriffe in Natur und Landschaft	15
6.1 Erhalt von Bäumen (6)	15
6.2 Ausgleich	16
6.3 Immissionsschutz	17
6.3.1 Lärmimmissionen	17
7 Strom, Wasser, Abwasser	17
8 Bodenordnung	18

9	Kosten	18
10	Beschluss- und Bekanntmachungsdaten	19
10.1	Verfahrensvermerke	19
10.2	Inkrafttreten	19
Teil II – Umweltbericht		20
11	Einführung	20
11.1	Festsetzungen für das Vorhaben	20
11.1.1	Nutzungsarten	20
11.1.2	Nutzungsintensität	20
11.1.3	Erschließung	21
11.1.4	Emissionen / Immissionen	21
11.1.5	Raumstruktur	21
11.1.6	Umweltschutzziele	21
12	Eingriffsregelung	22
12.1	Bestandsaufnahme	22
12.1.1	Besonders geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft	23
12.1.2	Geschützte Tier- und Pflanzenarten	23
12.1.3	Biotoptypenspektrum	24
12.1.4	Charakterisierung der Biotoptypen	24
12.1.5	Weitere Schutzgüter	25
12.2	Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens	26
12.2.1	Geplante Änderungen	26
12.2.2	Auswirkungen auf Arten und Biotope	26
12.2.3	Weitere Schutzgüter	28
12.2.4	Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen	30
12.3	Andere Lösungsansätze	30
12.4	Verminderungs- und Schutzmaßnahmen	30
12.5	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	31
12.5.1	Streuobstwiese	32
12.6	Verbleibende erhebliche Auswirkungen	33

13	Zusätzliche Angaben	33
13.1	Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung	33
13.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	33
13.3	Zusammenfassung	34

Anlagen

- 1 Umweltbericht Tannenhof
- 2 Umweltbericht Wildpark
- 3 Umweltbericht Externer Ausgleich

Teil I - Begründung

1 Allgemeine Zielsetzung und Geltungsbereich

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Faßberg hat am 25. Jan. 2007 die Aufstellung des Bebauungsplans Müden Nr. 17, "Wildpark", beschlossen.

Das Plangebiet umfasst zwei aneinandergrenzende Teilflächen, zum einen das Grundstück des ehemaligen Ferienheims "Tannenhof" und zum anderen eine Teilfläche vom "Wildpark" Müden. Die Flächen liegen am südwestlichen Ortsrand von Müden (Örtze) und werden im Westen vom Heuweg und im Norden vom Willighäuser Kirchweg begrenzt. Im Osten und Süden schließt direkt der Wildpark an. Die Teilfläche des Wildparks wird durch Zaunanlagen abgegrenzt.

Während der "Tannenhof" räumlich zur bebauten Ortslage gehört, liegt der "Wildpark" im Landschaftsschutzgebiet des Naturraums "Südheide" und baurechtlich im Außenbereich.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans (B-Plan) sollen zwei Ziele verfolgt werden:

1. Langfristige Planungssicherheit für den Eingangsbereich zum "Wildpark" mit Wirtschaftsgebäude und Neuanlage eines Spielplatzes.
2. Schaffung einer rechtlichen Grundlage für eine Folgenutzung der Grundstücke Ferienheim "Tannenhof".

2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Durch die unterschiedliche Art der Nutzung wird das Plangebiet gemäß der Zielsetzung aus Punkt 1 in zwei Bereiche aufgeteilt.

2.1 Eingangsbereich zum Wildpark

Der im Jahr 1997 aufgestellte und 2007 geänderte Flächennutzungsplan ist im Teilplan 3 (Müden) für den südlichen Teil des Plangebiets als Grünfläche mit der Bestimmung "Wildpark" dargestellt. Dieser erstreckt sich über eine Gesamtfläche von 10,67 ha, auf der im Wesentlichen heimische Wildarten zu beobachten sind. Die Karte 7, Zielkonzept Erholung und Landschaftsbildtypen, bezeichnet diese Fläche als Freizeitpark.

Der Eingangsbereich zum "Wildpark" ist vom nördlichen Standort weiter nach Süden verlegt worden. Hierzu wurde bereits ein Gebäude mit der erforderlichen Infrastruktur errichtet. Daran anschließend soll der Spielplatz neu eingerichtet und der Einstieg in den Hochseilgarten angelegt werden.

Da auf dieser Grundlage der Bebauungsplan nicht entwickelt werden konnte, ist der Flächennutzungsplan 2010 u.a. in diesem Teilbereich geändert und 2011 genehmigt worden. Hierbei ist der neuen Nutzung Eingangsbereich "Wildpark" mit den Wirtschaftsgebäuden und im südlichen Bereich die Grünfläche als "Spielplatz" beschrieben. Damit kann der Bebauungsplan für diesen Teil aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2.2 Gelände "Tannenhof"

Das Gelände vom "Tannenhof" ist im F-Plan als Sondergebiet ohne nähere Erläuterungen ausgewiesen. Hier befindet sich der Gebäudekomplex mit der ehemaligen Nutzung als Kur- und Erholungsheim. Dieser aufgelassene Bereich soll wiederbelebt werden. Hierzu wird die Festlegung als Sonder-

gebiet beibehalten, die der ehemaligen Nutzung für den Fremdenverkehr entspricht. Damit kann auch dieser Bereich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3 Ausgrenzung aus dem Landschaftsschutzgebiet

Der Wildpark liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet LSG CE 25. Mit der Verordnung vom 10.08.2007 zur 10. Änderung der Verordnung des Landkreises Celle über das Landschaftsschutzgebiet "Südheide", ist die Fläche in der Gemeinde Faßberg, "Wildpark" Müden in Müden/Örtze, aus dem LSG herausgenommen worden und der Grenzverlauf im mitveröffentlichten Kartenausschnitt dargestellt.

4 Landes- und Regionales Raumordnungsprogramm

Das Landes-Raumordnungsprogramm von 1994 schreibt unter dem Punkt A 3.1, Gewerbliche Wirtschaft und Fremdenverkehr: "Der Fremdenverkehr soll in seiner wirtschaftlichen Bedeutung erhalten und insbesondere in den Teilräumen und an den Standorten gestärkt werden, wo er wesentlich zum Arbeitsplatzangebot und zur regionalen Einkommenssicherung und Wirtschaftsstrukturentwicklung beiträgt." Weiter wird gefordert: "Der Erhalt und die Verbesserung der Struktur bestehender Fremdenverkehrsgebiete und die bedarfs- und umweltgerechte Weiterentwicklung und Ergänzung bestehender Fremdenverkehrseinrichtungen sollen grundsätzlich Vorrang vor der Entwicklung neuer Fremdenverkehrsgebiete haben."

Die zeichnerische Darstellung im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle aus dem Jahr 2005 zeigt für das südliche Plangebiet ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft, ausschließlich des Grundstücks "Tannenhof". Weiterhin liegt der Teilbereich vom "Wildpark" in einem Vorsorgegebiet für Erholung. Ein regional bedeutsamer Wanderweg tangiert das Gebiet im Westen. Müden ist ein Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr. Alle raumbedeutsamen Planungen

und Maßnahmen sind so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eig-
nung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Bereits am 21. Mai 2007 ist bei einem Erörterungstermin im Landkreis
Celle von Frau Jurk, Regionalplanung, auf die Bedeutung dieser Region
hinsichtlich der Erholungs- und Freizeitnutzung hingewiesen worden,
andere Nutzungen als diese sind mit dem Standort nur schwer vereinbar.
Der vorliegende Entwurf versucht mit den angestrebten Nutzungen die
Vorgaben zu erfüllen.

5 Entwurf

Ausschlaggebend für diese Planungen sind die Erfordernisse einer ge-
ordneten städtebaulichen Entwicklung der Flächen des ehemaligen
"Tannenhofs" und des Eingangsbereichs zum "Wildpark" unter den Ge-
sichtspunkten der Ziele der Landes und Regionalen Raumordnung.

5.1 Wildpark

5.1.1 Eingangsbereich zum Wildpark (1)

Unmittelbar an der südlichen Grenze zum Grundstück "Tannenhof" befindet
sich der neue Haupteingang zum "Wildpark". Hier ist ein Wirtschafts-
gebäude errichtet worden, das den Betreibern des Parks den kontrollierten
Eingang der Gäste erlaubt, aber auch den Stützpunkt für das Personal zur
Bewirtschaftung des Parks bietet. Dieser Wildpark ist überregional bekannt
und unterstützt die Bemühungen in der Tourismusbranche.

Auf der nördlichen Seite des Gebäudes mit einer Brutto-Grundfläche von
186 m² liegt der Kassenbereich mit einem schützenden Überdach und WC-
Anlagen für die Besucher. Im Wirtschaftsteil auf der Südseite ist neben den
Sozialräumen für das Personal eine große Garage für die Maschinenunter-
bringung, eine Werkstatt und ein Futterlager entstanden.

Aufgrund neuester Entwicklungen ist unmittelbar südlich und östlich an den Eingangsbereich anschließend, im "Wildpark" ein Hochseilgarten unter Zuhilfenahme des vorhandenen Waldbestands entstanden. Der Einstieg in diesen Kletterparcours liegt an der Weggabelung, ca. 50 m unterhalb des Wirtschaftsgebäudes. Der Hochseilgarten ist nicht Gegenstand dieser Planungen.

Das Futter- (Silo) und Baumateriallager wird hier vollständig aufgelöst und an anderer Stelle neu eingerichtet. Die Sichtschutzzäune haben damit ihre Funktion verloren und werden ebenfalls entfernt, um eine ungehinderte Sicht in den Park zu erhalten.

Besucher des Hochseilgartens, hier sind hauptsächlich Reisegruppen angesprochen, müssen vor dem Einstieg durch Fachpersonal (Trainer) eingewiesen und mit Fallschutzsicherungen ausgerüstet werden. Der Hochseilgarten darf ohne Sicherungspersonal nicht betrieben werden. Für die Einweisung und Ausrüstung der Gäste ist ein Aufenthaltsraum erforderlich. Dieser soll als Erweiterung zum bestehenden Wirtschaftsgebäude möglich sein und kann aber auch von allen anderen Gästen des Wildparks z. B. bei schlechtem Wetter genutzt werden. Dies ist der Standort der Trainer.

Durch die eingeschossige Bauweise, den Einsatz einer Lärchenholzverschalung in der Fassade und roten Dachziegeln fügt sich das Gebäude in die Landschaft ein. Die Erweiterung dieses Gebäudes darf den rustikalen Charakter nicht verändern. Die Anschlüsse für Strom, Wasser und Abwasser sind vorhanden. Der Hauptparkplatz für die Gäste liegt in westlicher Richtung, etwa 200 m Fußweg entfernt.

Das durch Baugrenzen definierte Gelände für den Eingangsbereich hat eine Fläche von ca. 1.180 m². Durch die vorhandene Bebauung (einschl. Futtersilo) ergibt sich eine GRZ von 0,27. Bei einer Festlegung der GRZ auf 0,4 entsprechend 472 m², ist eine Erweiterung des Wirtschaftsgebäudes um 286 m² möglich. Die Fläche erhält gemäß § 11 BauNVO die Festlegung Sondergebiet SO "Eingangsbereich Wildpark", GRZ 0,4, eingeschossige

und offene Bauweise. Für Nebenanlagen kann eine Fläche von bis zu 236 m² überbaut werden.

5.1.2 Öffentliche Grünanlage, Spielplatz (5)

Getrennt durch einen baumumstandenen Graben, schließt südlich zum Eingangsbereich der eigentliche "Wildpark" an. Auf einer Grünfläche, die noch vollständig im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt, ist in den Jahren 2006 und 2007 ein "Mittelalterdorf" entstanden. Neben roh zusammengezimmerten Gebäuden für einen Ausschank, einer Bratwurstbraterei und einer überdachten Bühne, wurden mittelalterliche Spiele für Kinder und Erwachsene angeboten. Während der Sommermonate konnten die Besucher auf ihrem Rundgang hier eine Rast einlegen.

Das "Mittelalterdorf" ist aufgrund des neuen Konzepts mit dem Hochseilgarten vollständig aufgelöst, alle hier befindlichen baulichen Einrichtungen sind abgebrochen und beseitigt.

Stattdessen entsteht an gleicher Stelle der Kinderspielplatz neu. Die momentane Lage am Ausgang des Parks, nordöstlich der Fläche "Tannenhof", wird aufgegeben und die Spielgeräte umgesetzt. Details werden durch das erforderliche anschließende Baugenehmigungsverfahren geregelt. Die bestehende Vegetation dieser Flächen, vornehmlich Wiese und wenige Einzelbäume, wird nicht verändert. Eine Versiegelung der Flächen erfolgt nicht.

Erreichbar ist der Spielplatz über den Eingang und das gut ausgebaute, aber unbefestigte Wegenetz des Wildparks. Auch wenn das Gelände unmittelbar an den Eingang anschließt, so wird der Besucher zunächst in den Park gelenkt und kann dort über verschiedene Routen zum Spielplatz gelangen. Als direkte Erschließung vom Heuweg ist eine kleine Holzbrücke über den Straßengraben angelegt, welche jedoch im Regelfall durch ein Tor verschlossen ist.

Die Festsetzung erfolgt als öffentliche Grünfläche mit der Nutzung als Spielplatz gemäß § 9 (1) 15 BauGB.

5.1.3 Imbissstand Wildpark (2)

Die Erfahrungen aus dem Mittelalterdorf zeigen ein großes Interesse der Besucher an der Einrichtung eines Imbissstandes, volkstümlich auch „Imbissbude“ genannt. Ein Imbiss ist eine Zwischenmahlzeit aus einfachen und schnell zubereiteten Speisen, der stehend oder gehend verzehrt wird. Bereits im späten Mittelalter wurden solche einfachen Speisen auf Märkten angeboten. Daraus hat sich der heutige Imbissstand entwickelt. Neben Speisen werden auch Getränke angeboten.

Durch die Neuordnungen im Zugang zum Park gehört die südlich angrenzende Grünfläche mit dem Spielplatz räumlich noch zum Eingangsbereich. Es sind neue Sichtachsen durch den Wegfall der Sichtschutzwände entstanden, die den Blick des Besuchers bis in diesen Bereich hinein lenken. Besonders Kinder sind auf Farben und Spielgeräte fixiert und werden versuchen, diese Station im Wildpark als Erste zu erkunden.

Der Imbissstand soll innerhalb einer Baugrenze von ca. 300 m² Fläche auf der Grünfläche aufgestellt werden. Hier reicht eine Grundflächenzahl von GRZ 0,1, entsprechend 30 m² Grundfläche, aus. i. d. R. werden hierfür Container oder mobile Buden eingesetzt, sodass die Fläche von 30 m² eher nicht ausgenutzt wird. Diese Fläche wird als Sondergebiet „Imbissstand Wildpark“, GRZ 0,1, eingeschossig mit offener Bauweise gemäß § 11 BauNVO festgelegt. Aufenthaltsräume sind nicht zugelassen.

5.2 Freizeit, Fremdenverkehr, Wohnen (3)

Auf einer Grundstücksfläche von insgesamt 5.686 m², Flurstücke 153/1, 153/8, 153/6 und 153/3, stehen Gebäude, die noch bis etwa 2003 vom Kur- und Erholungswerk Grevenbroich bewirtschaftet wurden und seitdem leer und ungenutzt sind.

Interessenten mit unterschiedlichen Nutzungsvorstellungen haben bisher von einem Erwerb immer wieder Abstand genommen, die Nutzung ist weiterhin nicht geklärt.

Der Flächennutzungsplan bezeichnet das Gebiet als Sondergebiet, jedoch ohne nähere Erläuterungen. Die tatsächliche Nutzung als Mutter-Kind-Heim entspricht im weitesten Sinne einer Ferienheim-Nutzung. Dieses passt sich nahtlos in den Fremdenverkehrsort Müden ein. Aus Sicht des regionalen Raumordnungsplans ist eine Nutzung für Erholungs- und Freizeit Zwecke angemessen.

Die Festlegung als Sondergebiet, das der Erholung dient, kann hier nicht getroffen werden, da hierbei lediglich Wochenendhaus-, Ferienhaus- und Campingplatzgebiete gemeint sind.

Eine weitere Möglichkeit besteht darin, ein Mischgebiet auszuweisen. Hiermit kann einem potenziellen Investor die größtmögliche Auswahl an Nutzungen angeboten werden. Allerdings besteht die Gefahr einer nicht gewollten, möglicherweise für dieses Gebiet störenden Nutzung. Eine deutliche Einschränkung wäre erforderlich.

In Anbetracht der exponierten Lage und der bisherigen Nutzung soll diese Fläche ein Sondergebiet bleiben. Unter § 11, Punkt 2, Sonstige Sondergebiete, sind Gebiete für den Fremdenverkehr, wie Kurgelände und Gebiete für die Fremdenbeherbergung, genannt. Auf dieser Grundlage ist unter der Bezeichnung Sondergebiet "Freizeit, Fremdenverkehr, Wohnen" eine den Zielen der regionalen Raumordnung und auch dem Ferienort Müden gerechte Nutzung möglich.

Alle infrage kommenden Nutzungen werden nachfolgend beschrieben. Im Zusammenhang mit Erholung und Freizeit sind das Hotels, Schank- und Speisewirtschaften mit Gästezimmern (Bierschwemmen sind ausgeschlossen), Ferienwohnungen und Appartements. Weiterhin ist die Nutzung zum ständigen Aufenthalt, also Wohnen, möglich. Der Bereich Gesundheit

und Sport mit Wellness, Fitness, Physiotherapie, Massagen, Sauna und Solarium gehören mittlerweile zu jeder Freizeiteinrichtung. Ein weiterer Bereich, der noch im weitesten Sinn in den Rahmen dieser Festlegung als nicht störende Einrichtungen passt, sind örtliche Verwaltungs- und Bürogebäude.

Der bisherige Betrieb als Mutter-Kind-Heim ist auch weiterhin möglich, wenngleich durch die Insolvenz des letzten Betreibers diese Nutzung eher unwahrscheinlich ist. Hierzu passen noch Alten- und Pflegeheime oder betreutes Wohnen. Für ein Kurgebiet ist die Fläche allerdings zu klein und wird nicht angestrebt.

Durch die bestehenden Gebäude ist das Maß der baulichen Nutzung vorgegeben. Für die Grundflächenzahl (GRZ) wird etwa der Wert 0,3 erreicht. Nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist ein Höchstmaß von 0,6 als Obergrenze genannt. Dieser Wert sollte aufgrund der Kleinteiligkeit der umliegenden Bebauung nicht ausgeschöpft werden. Um aber den möglichen Investoren einen gewissen Spielraum zu gewähren, wird ein Wert von 0,4 GRZ festgesetzt. Damit kann eine Fläche von 2.274 m² überbaut werden. Für Garagen und Nebenanlagen ergibt sich damit eine Fläche von bis zu 1.137 m² bei einer zulässigen Überschreitung von 50 % der zuletzt genannten Anlagen.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich ebenfalls am Gebäudebestand, welcher 2-geschossig errichtet ist. Ein größerer Wert ist an dieser exponierten Stelle nicht sinnvoll oder möglich.

Ein weiteres Instrument der Bauleitplanung ist die Festlegung der Bauweise. Das vorhandene Gebäude des Heims erreicht eine Länge von 82,60 m und liegt damit über dem Wert von 50 m für eine offene Bauweise.

Da aber die offene Bauweise das Dorf Müden charakterisiert, sollte, nur für den Fall, dass ein neuer Investor den Gebäudekomplex abreißen und neu

bauen will, hierfür die offene Bauweise festgesetzt werden. Bei Erhalt der Gebäude gilt diese Festlegung nicht.

Mit einer Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche festgelegt. Diese orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und wird lediglich nach Osten ausgeweitet. Zum Heuweg müssen 10 m Abstand eingehalten werden. Damit ist zur gegenüberliegenden Bebauung ein ausreichend großer Abstand eingehalten.

Um den räumlichen Abstand dieser Bebauung zum Wildpark beizubehalten, wird die Baugrenze nach Süden mit 20 m Abstand festgesetzt. Der hierbei entstandene Bereich von 815 m² wird als Fläche mit Bindung für Bepflanzungen mit heimischen und ortsüblichen Gehölzen und für die Erhaltung von Bäumen ausgewiesen. Nebenanlagen sind in dieser Fläche nicht zugelassen mit Ausnahme von Flächen für die Feuerwehr. Befestigungen sind wasserdurchlässig herzustellen, vorhandene bauliche Anlagen zu beseitigen.

5.2.1 Stellplatz und Garagen (4)

Die Nutzung der Fläche "Tannenhof" bedingt eine größere Fläche für den ruhenden Verkehr. Vom ehemaligen Betrieb sind bereits Stellplätze und Garagen vorhanden, die parallel zum Heuweg angelegt sind. Um weitgehend eine Vermischung mit dem Besucherverkehr der Veranstaltungsfläche zu verhindern, wird innerhalb der 10 m Abstandsfläche ein Bereich für die Stellplätze und Garagen festgesetzt. Auf der überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze und Garagen zulässig.

5.3 Städtebauliche Werte (Bestand)

Nr.	Bezeichnung	Fläche m ²	Fläche ha	Anteil %
0	Gesamtes Plangebiet	10.950	1,10	100
1	Grundfläche Gebäudebestand, befestigte Flächen, Wege	3.320	0,32	30
2	Fläche mit Baumbestand	1.894	0,19	17
3	Hausgarten	2.628	0,26	24
4	Weidefläche	608	0,06	6
5	Freizeitgrundstück	2.300	0,23	21
6	Wasserflächen	200	0,02	2

5.4 Städtebauliche Werte (Entwurf)

Wenn das Maß der Grundflächenzahl auf dem Gelände des ehemaligen "Tannenhofs" voll ausgeschöpft und das Wirtschaftsgebäude erweitert wird, erhöht sich die versiegelte Fläche um ca. 1.246 m².

Nr.	Bezeichnung	Fläche m ²	Fläche ha	Anteil %
0	Gesamtes Plangebiet	10.950	1,10	100
1	Grundfläche Gebäudebestand, befestigte Flächen, Wege	4.566	0,46	42
2	Fläche mit Baumbestand	1.894	0,19	17
3	Hausgarten	1.516	0,15	14
4	Weidefläche	-	-	-
5	Öffentliche Grünfläche	2.774	0,28	25
6	Wasserflächen	200	0,02	2

5.5 Prognose der voraussichtlichen Entwicklung

Der seit geraumer Zeit andauernde Leerstand kann mit diesem Bebauungsplan endlich überwunden werden. Eine höhere Belastung dieses Be-

reiches wird durch eine Nutzung als "Sonstiges Sondergebiet" nicht erwartet, da es sich im Prinzip um ähnliche Nutzungen handelt, wie die damals Vorhandene.

Mit der Verlegung des öffentlichen Zugangs auf das Gelände des Wildparks ist eine deutliche Verbesserung dieser Eingangssituation entstanden. Die geplante Erweiterung des Wirtschaftsgebäudes mit einem Aufenthaltsbereich für die Besucher des Hochseilgartens und der damit verbundene Wegfall der Sichtschutzzäune, des Materiallagers und des Futtersilos, wird den Wildpark aufwerten. Bereits am Eingang kann der Gast sich orientieren, ohne den Eindruck eines verbretterten Bauhofs.

Die Verlagerung des Spielplatzes auf die Fläche des ehemaligen "Mittelalterdorfs" ermöglicht den Kindern nebenbei spannende Einblicke in die Kletterei im Hochseilgarten und bietet auf einer deutlich größeren Fläche mehr Freiheiten. Die Attraktivität des Wildparks kann mit diesen Maßnahmen gesteigert und ein Beitrag zum Fortbestand dieser Einrichtung geleistet werden.

6 Eingriffe in Natur und Landschaft

6.1 Erhalt von Bäumen (6)

Mit dem Aufstellen dieses Bebauungsplans wird für eine bereits bestehende Nutzung bzw. für einen Gebäudebestand die Nutzung städtebaulich geregelt. Durch die Festlegungen wird lediglich die Möglichkeit einer größeren Ausnutzung der Grundstücke erlaubt und damit aber auch eine zusätzliche Versiegelung des Bodens von 1.246 m². Betroffen sind Flächen mit einem Hausgarten, die z. T. mit Großbäumen bestanden sind. Dieser Eingriff ist auszugleichen.

Neben der Fläche zum Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB) wird festgesetzt, dass im ganzen Baugebiet Bäume mit einem Stammdurchmesser größer als 15 cm zu erhalten sind. Beseitigte Bäume sind in ent-

sprechender Zahl und Art zu ersetzen. Als Ersatz für Nadelbäume sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen (siehe Artenliste 1, Bäume). Eine Gehölzentfernung ist nur außerhalb der Brut- und Nistzeit, im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eines Jahres, zulässig. Dadurch, dass im Wesentlichen alle Großbäume erhalten bleiben, sind weder die hier vorkommende Fledermaus noch sonstige Waldvögel oder Tiere gefährdet.

Artenliste 1 (Bäume)

Schwarz- Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Silber- Weide	<i>Salix alba</i>
Stil-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Gemeine-Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>

6.2 Ausgleich

Da grundsätzlich Großbäume im Zuge von Bauarbeiten auf dem Gelände des Tannenhofs abgeholzt werden können, wird dies im rechnerischen Ausgleich in einem Verhältnis 1:1 berücksichtigt. Bei einer zusätzlich überbaubaren Grundfläche von 1.216 m² entspricht das auch der Größe der Ausgleichsfläche, die um eine Wertstufe erhöht wird.

Im Hinblick auf die zu erwartenden Eingriffe in die Natur ist bereits im Jahr 2006 begonnen worden, auf dem nördlichen Gelände des Wildparks ein Tiergehege mit einer Fläche von 2.440 m² in eine Streuobstwiese umzuwandeln. Hierdurch kann die Anhebung um mindestens eine Wertstufe erreicht und der zu erwartende Eingriff ausgeglichen werden. Im Umweltbericht werden die Maßnahmen zur Vermeidung und der Ausgleich ausführlich erläutert.

6.3 Immissionsschutz

6.3.1 Lärmimmissionen

Das Sondergebiet "Freizeit, Fremdenverkehr, Wohnen" ist hinsichtlich dieser zu schützenden Nutzung mit einem allgemeinen Wohngebiet vergleichbar, welches an diese Fläche angrenzt. Eine spezielle Festlegung für Sondergebiete gibt es nicht. Für allgemeine Wohngebiete betragen die Immissionsrichtwerte am Tag 55 dB(A) außerhalb der Ruhezeiten, 50 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten und in der Nacht 40 dB(A). Damit liegen diese Grenzwerte etwas höher als bei der ehemaligen Nutzung als Mutter-Kind-Heim, wo tagsüber lediglich 45 dB(A) und nachts 35 dB(A) anzu-
setzen waren.

Für dieses Gebiet entsteht eine Verbesserung hinsichtlich einer Lärmbelastung. Durch die Verlagerung des Kinderspielplatzes vom jetzigen Standort auf eine Fläche hinter das Eingangsgebäude zum Wildpark wird für das Sondergebiet nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen gerechnet.

Für die nach Norden und Westen an die Flächen des Bebauungsplans Müden Nr. 17 angrenzende Bebauung liegt kein Bebauungsplan vor. Dieses Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen und ist demnach als Allgemeines Wohngebiet einzustufen. Die Immissionsrichtwerte entsprechen denen für das Sondergebiet "Freizeit, Fremdenverkehr, Wohnen".

7 Strom, Wasser, Abwasser

Die nördlichen Grundstücke des Plangebiets einschließlich des neuen Eingangsgebäudes zum Wildpark sind an das zentrale Strom-, Wasser- und Abwassernetz angeschlossen. Der Imbissstand wird an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

8 Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren im Sinne von § 45 ff BauGB ist nicht erforderlich.

9 Kosten

Kosten für die Gemeinde entstehen nicht.

10 Beschluss- und Bekanntmachungsdaten

10.1 Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Faßberg hat in seiner Sitzung am 25. Januar 2007 die Aufstellung des Bebauungsplans Müden Nr. 17 "Wildpark" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18. Juli 2007 bekannt gemacht worden.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Faßberg hat in seiner Sitzung am 19. Juni 2008 dem Entwurf und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25. Juni 2008 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 07. Juli 2008 bis zum 08. August 2008 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Faßberg hat den Bebauungsplan Müden Nr. 17 "Wildpark" mit textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Anregungen und Bedenken in seiner Sitzung am 28. Juni 2011 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Faßberg, den 29. Juni 2011

Bürgermeister

Siegel

10.2 Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Müden Nr. 17 "Wildpark, ist gemäß § 10 BauGB am 23. August 2011 im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. 15 veröffentlicht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Faßberg, den 29. August 2011

Bürgermeister

Siegel

Teil II – Umweltbericht

11 Einführung

Der gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB geforderte und in Verbindung mit der Anlage zum BauGB inhaltlich definierte Umweltbericht dokumentiert die grundsätzliche Verpflichtung, jeder nach dem 20.07.2004 aufgestellten Bauleitplanung zu einer förmlichen Umweltprüfung. Damit soll den Belangen des Umweltschutzes entsprechend den gültigen EU-Richtlinien hinreichend Rechnung getragen werden.

Der Entwurf Bebauungsplan Müden Nr. 17, "Wildpark" bereitet die Folgenutzung eines über längere Zeit leer stehenden Gebäudekomplexes vor und beschreibt die bereits realisierte Nutzung Eingangsbereich für den Wildpark und dessen Erweiterung für Besuchergruppen sowie die Verlagerung des vorhandenen Spielplatzes.

11.1 Festsetzungen für das Vorhaben

11.1.1 Nutzungsarten

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 1,1 ha. Hiervon können aufgrund der Planungen ca. 1.246 m² zusätzlich versiegelt werden. Neben einem sonstigen Sondergebiet für "Freizeit, Fremdenverkehr, Wohnen" wird eine Sonderfläche als "Eingangsbereich Wildpark", ein „Imbissstand Wildpark“ und eine öffentliche Grünfläche als Spielplatz ausgewiesen.

11.1.2 Nutzungsintensität

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Sondergebiet "Freizeit, Fremdenverkehr, Wohnen" auf 0,4 festgesetzt. Damit ist eine Überbauung von 40 % bzw. eine Versiegelung von bis zu 60 % für diese Fläche möglich, wobei bereits jetzt ca. 35 % versiegelt sind. Auch das Sondergebiet "Eingangs-

bereich Wildpark" erhält eine GRZ von 0,4 mit einer Versiegelung von bis zu 60 %. Für das Sondergebiet „Imbissstand“ ist eine überbaubare Fläche von 30 m² vorgesehen.

Während für das Sondergebiet "Freizeit, Fremdenverkehr, Wohnen" eine 2-geschossige Bauweise zugelassen ist, darf das Wirtschaftsgebäude vom "Wildpark" lediglich 1-geschossig gebaut werden. Bei Neubauten ist die offene Bauweise vorgeschrieben.

11.1.3 Erschließung

Die Erschließung aller Bereiche erfolgt über den Heuweg und ist gesichert.

11.1.4 Emissionen / Immissionen

Im Plangebiet ist mit Immissionen nicht zu rechnen.

11.1.5 Raumstruktur

Die Entwicklung dieses Bereichs wird mit einer Fortschreibung des Flächennutzungsplans erreicht.

Das Sondergebiet im Norden ist zurzeit nicht intakt, soll aber durch diese Planung wieder in die vorhandenen Strukturen integriert werden.

Mit dem Wirtschaftsgebäude und dem Kinderspielplatz im Süden wird die besiedelte Struktur zur freien Landschaft hin abgerundet.

11.1.6 Umweltschutzziele

Grundlage für die Einschätzung der Umweltschutzziele sind im Wesentlichen die Karten aus dem Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Fassberg.

In Karte 3, Teilplan 3 sind die Arten- und Lebensgemeinschaften dargestellt. Das Plangebiet umfasst zwei Bereiche: der nördliche Teil gehört zu

den Wohn- und Mischgebieten, der südliche (Fläche vom Wildpark) liegt auf dem Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Die Fläche vom "Wildpark" ist zudem eingeordnet in weniger naturnahe und naturferne Waldstadien, mit einem Fichtenforst. Östlich des Standortes, beginnend mit der Örtze, grenzt ein Gebiet mit sehr hoher Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften an.

Karte 1 zeigt die Landschaftseinheiten. Danach liegt das Plangebiet vom Wildpark im Örtze Urstromtal. In Karte 6, Entwicklung von schutzwürdigen Bereichen, wird die unmittelbare Umgebung der Örtze als Naturschutzgebiet dargestellt, jedoch außerhalb des Planbereichs. Die Flächen des Wildparks gehören zum Landschaftsschutzgebiet Südheide, sind aber seit August 2007 ausgegrenzt.

Die vorliegende Planung berücksichtigt die exponierte Lage am Rand des Landschaftsschutzgebiets in der Form, dass auf den Planflächen des Wildparks keine Bäume mit einem Stammdurchmesser größer 15 cm entfernt und die Bodenversiegelung auf das Notwendigste begrenzt wird. Das Sondergebiet "Freizeit, Fremdenverkehr, Wohnen" liegt in privater Hand. Durch eine Baugrenze, 20 m vor dem Eingang zum Wildpark, wird eine Fläche mit der Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen festgelegt. Neu versiegelte Flächen müssen ausgeglichen werden.

12 Eingriffsregelung

Eingriffe in die Natur und Landschaft sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

12.1 Bestandsaufnahme

Im Rahmen von drei Ortsbegehungen im Zeitraum von März bis Oktober 2007 wurde die vorhandene Biotopstruktur aufgenommen und in den beigefügten Anlagen dargestellt.

12.1.1 Besonders geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft

Im untersuchten Bereich liegen keine Schutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmale. Unmittelbar an das Plangebiet grenzt das Landschaftsschutzgebiet LSG CE 25 an. Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan, Karte 3: Arten- und Lebensgemeinschaften, Teilplan 3, zeigt für den Bereich "Tannenhof" ein bestehendes Wohngebiet. Die südlich angrenzende Fläche "Wildpark" liegt in einem Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften und wird in den Bereich weniger naturnahe und naturferne Waldstadien als Fichtenforst (Stangenholz bis mittleres Bauholz) eingestuft. Die Flächen links der Örtze, 100 m östlich vom Plangebiet, sind von sehr hoher Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Die Örtze mit ihrem Nebengewässer Wietze gehört zu den geschützten Landschaftsbestandteilen gemäß § 28 NNatG und ist FFH-Gebiet 81 "Örtze mit Nebenbächen".

12.1.2 Geschützte Tier- und Pflanzenarten

Während der Begehung zur Biotopkartierung wurde auf das Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten (§ 42 BNatSchG) geachtet. In diesem Zeitraum konnte lediglich das Vorkommen von Fledermäusen beobachtet werden. In einigen Großbäumen sind Spechthöhlen vorhanden, die als potenzieller Unterschlupf dienen können. Wie mit Dr. Kaiser, alw, diskutiert, lassen sich Fledermäuse durch Menschen nicht besonders stören. Auch eine Erhöhung der Besucherzahlen wird sich auf diese Spezies nicht negativ auswirken. Wichtig hierbei ist jedoch der Erhalt aller Großbäume in diesem Gebiet.

Um eine Gefährdung der Vögel auszuschließen, dürfen notwendige Gehölzentfernungen nur außerhalb der Brutzeiten erfolgen. Dies gilt ins-

besondere für die jungen Fichtenbestände im Hausgarten vom "Tannenhof".

12.1.3 Biotoptypenspektrum

Das Untersuchungsgebiet ist geprägt durch den Bestand von einheimischen Gehölzen, wie Fichten mit einzelnen Kiefern und Birken sowie wenigen Eichen, die hauptsächlich im Siedlungsbereich als Einzelbäume vorhanden sind. Das Gelände "Tannenhof" (Anlage 1) ist mit dem großen Gebäudekomplex des ehemaligen Ferienheims bestanden. Größere befestigte Flächen dienten der Erschließung und als Feuerwehrezufahrt. Die übrigen Flächen sind ein ungepflügter Hausgarten, zum Teil mit nicht heimischen Arten bewachsen.

Im Teilbereich "Wildpark" (Anlage 2) dominieren Freiflächen, zum einen der Freizeitbereich, der noch bis ins Jahr 2006 ein Teil des Tiergeheges vom Sika-Wild war, und zum anderen die Weidefläche der Ziegen. Ein Graben bildet die natürliche Grenze zum Bauhof, wo neben dem Silo ein Materiallager zum Unterhalt des Wildparks angelegt ist.

12.1.4 Charakterisierung der Biotoptypen

Die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Biotoptypen werden durch die Pflanzenarten und -gesellschaften und in ihrer Bedeutung für den Naturschutz unterschieden. Die Kartierung ist auf Grundlage der Veröffentlichung vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie - Naturschutz, "Kartierung für Biotoptypen in Niedersachsen", mit Stand März 2004, und mit den Korrekturen und aktuellen Änderungen, Stand 15.09.2005, Bearbeiter Olaf von Drachenfels, durchgeführt worden.

Weiterhin werden die einzelnen im untersuchten Gebiet gefundenen und von der Planung betroffenen Biotoptypen hinsichtlich ihres Werts für den Naturhaushalt näher beschrieben. Dies erfolgt auf der Grundlage der Information des Naturschutz Niedersachsen "Wertstufen und Regenerations-

fähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen", Stand 4/2004, von Erich Bierhals, Olaf von Drachenfels & Manfred Rasper.

Hiernach werden fünf Wertstufen unterschieden:

Wertstufe I	=	von geringer Bedeutung
Wertstufe II	=	von allgemeiner bis geringer Bedeutung
Wertstufe III	=	von allgemeiner Bedeutung
Wertstufe IV	=	von besonderer bis allgemeiner Bedeutung
Wertstufe V	=	von besonderer Bedeutung

Vorhanden sind Flächen der Wertstufen I bis III, wobei insgesamt die Flächen mit der Wertstufe I einen Anteil von 81 %, der Wertstufe II von 13 % und der Wertstufe III einen Anteil von 6 % ausmachen.

12.1.5 Weitere Schutzgüter

Anhand der ökologischen und gestalterischen Funktion wird die aktuelle Bedeutung des Gebiets abgeschätzt und bewertet.

	Schutzgut	Situation Zustand zum Zeitpunkt der Planaufstellung	Empfind- lichkeit	Bewertung
1	Mensch	Privater, nicht genutzter Baumbestand mit mittlerer Erholungsfunktion, offene Wasserfläche, Wiese und Baumbestand mit hoher Erholungsfunktion	Gering bis mittel	Geringe Erholungsnutzung Betriebshof, Mittlere Erholungsfunktion der nördlichen Sonderfläche und der Veranstaltungsfläche
2	Lärmschutz	Vorbelastung durch Spielplatz und Besucher Wildpark,	Gering bis keine	Keinen zusätzlichen Lärm durch die Planung
3	Pflanzen und Tiere	Der überwiegende Teil der unbebauten Fläche weist einen Bestand aus heimischen Gehölzen mit Birken, Eichen, Kiefern und Fichten auf, der sich in das angrenzende Landschaftsschutzgebiet einpasst.	Mittel bis gering	Lebensraum für Flora und Fauna von mittlerer Relevanz und geringer Biotopfunktion. Hohe Bedeutung für den Naturhaushalt durch den Baumbestand

4	Boden	Ein Großteil des Planbereichs zeigt anthropogen veränderte Bodenverhältnisse. Altlasten sind nicht bekannt.	Mittel	Die ökologische Funktion des Bodens für den Naturhaushalt wird durch Versiegelung auf den Bauflächen reduziert.
5	Wasser	Durch den Einzugsbereich der Örtze steht das Grundwasser dicht unter dem Gelände, sehr feucht.	Mittel	Mittlere Funktion in Verbindung mit dem Wildpark
6	Luft	Keine Funktion für das Lokalklima	keine	Keine Bedeutung
7	Klima	Keine Funktion	keine	Keine Bedeutung
8	Landschafts- und Siedlungsbild	Teilweise großkroniger Baumbestand im Wechsel mit Wiesen, beeinträchtigter Bereich durch Blockbebauung	Mittel bis gering	Mittlere Funktion in direkter Verbindung zum Wildpark, geringe Bedeutung im Nordbereich.

Zusammenfassende Bewertung Bestand

Das Plangebiet besitzt aufgrund der bisherigen Nutzung eine geringe Wertigkeit für die Schutzgüter. Die Erholungsfunktion ist durch das angrenzende Landschaftsschutzgebiet gegeben.

12.2 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

12.2.1 Geplante Änderungen

Die größte Änderung der bestehenden Situation liegt in der Möglichkeit einer Umnutzung oder eines Neubaus auf dem Grundstück "Tannenhof". Hierdurch und durch die Erweiterung des Wirtschaftsgebäudes Eingang Wildpark, können weitere Flächen von insgesamt 1.246 m² versiegelt werden.

12.2.2 Auswirkungen auf Arten und Biotope

Da im Untersuchungsgebiet neben den Fledermäusen keine weiteren geschützten oder im Bestand bedrohten Arten bekannt und aufgrund der Nut-

Nutzung auch nicht zu erwarten sind, können negative Auswirkungen ausgeschlossen werden. Potenzielle negative Auswirkungen auf Brutvögel lassen sich dadurch vermeiden, indem Bauzeiten erst nach Ende der Brut- und Nistzeit beginnt.

Bei Umsetzung der Planungen sind Biotoptypen der Wertstufe I und in geringem Maß der Wertstufe II betroffen. In den Tabellen 1 und 2 sind die Biotoptypen für die Planung dargestellt. Eine erhebliche Beeinträchtigung liegt vor, wenn Biotope der Wertstufe 3, 4 oder 5 von der Planung negativ betroffen sind. Da dies nicht der Fall ist, liegt kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Biotope vor.

Entwurf, Bewertung der Biotoptypen				Tabelle 1	
Bereich Tannenhof					
			Entwurf		
Nr.	Code	Biotoptyp, Beschreibung	Fläche m²	Wertstufe (%)	
1	TFW	Befestigte Flächen, wassergebundene	1.137	I	
	TFZ	Decke, Betonsteinpflaster			
2	ONZ	Sonstiger Gebäudekomplex, hier ehe- maliges Kurheim	2.274	I	
3	PHZ	Neuzeitlicher Zierrasen, Hausgarten	1.081	I	
4	PHG	Hausgarten mit Großbäumen	1.194	II	
5	HE	Einzelbaum des Siedlungsbereichs *	-	-	
Flächen der Wertstufe I			4.492	79,0	
Flächen der Wertstufe II			1.194	21,0	
Gesamtfläche			5.686		
* Verzicht auf Wertstufe. Für beseitigte Einzelbäume (...) ist in ent- sprechender Art, Zahl, (...) Ersatz zu schaffen.					

Entwurf, Bewertung der Biotoptypen				Tabelle 2
Bereich Wildpark				
Nr.	Code	Biotoptyp, Beschreibung	Entwurf	
			Fläche m²	Wertstufe (%)
1	TFW TFZ	Befestigte Flächen, wassergebundene Decke, Betonsteinpflaster	1.089	I
2	OD	Landwirtschaftliche Gebäude	502	I
3	TGZ	Sonstiger Graben	200	II
4	HSE	Gehölz des Siedlungsbereichs	700	III
5	PSZ	Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage	2.773	I
6	GW PTG	Sonstige Weidefläche, Tiergehege	-	I
7	HE	Einzelbaum des Siedlungsbereichs *	-	-
Flächen der Wertstufe I			4.364	82,9
Flächen der Wertstufe II			200	3,8
Flächen der Wertstufe III			700	13,3
Gesamtfläche			5.264	
* Verzicht auf Wertstufe. Für beseitigte Einzelbäume (...) ist in entsprechender Art, Zahl, (...) Ersatz zu schaffen.				

12.2.3 Weitere Schutzgüter

Nachfolgend ist die Bewertung der weiteren Schutzgüter im Zusammenhang mit der Planung beschrieben.

	Schutzgut	Mögliche Wirkfaktoren	Zu erwartende erheblich nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens
1	Mensch	Wegfall von weiteren Grünlandflächen.	Die künftige Nutzung entspricht im Wesentlichen der Bisherigen, kein Konflikt
2	Lärmschutz	Verlagerung des Spielplatzes in den südlichen Bereich hinter den Eingang zum Wildpark.	Durch Verlagerung des Spielplatzes Verbesserung der Situation für das Gebiet „Tannenhof“, kein Konflikt.
3	Pflanzen und Tiere	Bei Ausnutzung der GRZ Wegfall weiterer Grünlandflächen. Durch die neu festgesetzten Nutzungsmöglichkeiten wird die ökologische Funktion der Flächen nicht relevant verändert. Versiegelte Flächen werden ausgeglichen.	Minimierter Konflikt Kein Konflikt
4	Boden	Bodenversiegelung bis 60 % der Flächen möglich, wobei bereits große Flächen versiegelt sind. Mögliche neue Versiegelung von ca. 1.216 m ² .	Hinzukommende versiegelte Flächen werden ausgeglichen, minimierter Konflikt
5	Wasser	Die Grundwasserneubildungsrate wird aufgrund der insgesamt geringen Flächengröße und eines mittleren Versiegelungsgrades nicht wesentlich reduziert.	Kein Konflikt
6	Luft	Keine	Kein Konflikt
7	Klima	Keine	Kein Konflikt
8	Landschafts- und Siedlungsbild	Der Baumbestand bleibt grundsätzlich erhalten, wobei auf dem nördlichen Grundstück bei einem Neubau einzelne Bäume abgeholzt werden können. Bei einem Neubau wird der Baukörper durch die Festlegungen im B-Plan kleinteiliger und fügt sich besser in die Umgebung ein.	Kein Konflikt

12.2.4 Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen

Durch Maßnahmen der Vermeidung (Erhalt und Pflege von Baumbestand und Festlegung von Baugrenzen) beschränken sich die nicht vermeidbaren Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Schutzgut Boden (Versiegelung). Für dieses Schutzgut müssen Maßnahmen zum Ausgleich bzw. Ersatz der verloren gegangenen Funktionsfähigkeit entwickelt werden. Die übrigen Schutzgüter sind entweder nicht betroffen oder die Auswirkungen liegen unterhalb der Schwelle zur Erheblichkeit.

Die durch die Bauphase hervorgerufenen Lärmemissionen sind von temporärer Art, damit nicht nachhaltig und können vernachlässigt werden.

12.3 Andere Lösungsansätze

Ziel dieser Planung ist die Schaffung einer rechtlichen Grundlage für bereits überplante, bebaute und genutzte Flächen. Daher gibt es zur Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellungen keine alternativen Lösungsansätze. Eine Vermeidung und weitere Verminderung von Eingriffen in die bisherige Nutzung ist bei Umsetzung der Planungen nicht möglich.

12.4 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Folgende Maßnahmen der Vermeidung und Minderung unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten werden getroffen:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Festsetzung der Grundflächenzahlen und Baugrenzen
- Festsetzung von nicht zu überbauenden Flächen
- Festsetzung von Flächen zum Erhalt und der Entwicklung von Bäumen
- Weitere Festsetzungen zur Bebauung durch offene und 1-geschossige Bauweise
- Festsetzung von Ausgleichsflächen

12.5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die durch die Eingriffe in das Schutzgut Boden verursachten Beeinträchtigungen müssen ausgeglichen werden. Da grundsätzlich auch Großbäume auf dem Gelände "Tannenhof" von einer Abholzung betroffen sein können, wird dies bei der Bewertung berücksichtigt. Für das untersuchte Planungsvorhaben ergibt sich danach folgender Kompensationsbedarf:

Eingriffsart	Eingriffsfläche (m ²)	Faktor	Benötigte Fläche (m ²)
Neuversiegelung	1.246	1:1	1.246

Da auf dem Plangebiet ein Ausgleich nicht stattfinden kann, muss dieser extern erfolgen. Die Gemeinde Faßberg ist bereits seit 2006 mit den Planungen für diesen Bebauungsplan befasst, Ausgleichsmaßnahmen waren zu erwarten. Deshalb wird parallel hierzu eine Teilfläche des Wildparks (Anlage 3), die bis dahin als Tiergehege genutzt war, in eine Streuobstwiese umgewandelt. Diese Maßnahme steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans. Die Größe der Ausgleichsfläche beträgt 2.440 m². Somit wird ein Biotop der Wertstufe I in ein Biotop mindestens der Wertstufe III umgewandelt. Der rechnerische Ausgleich ist damit erfolgt, die Gesamtbilanz hinsichtlich Eingriff und Ausgleich im Plangebiet kann als ausgeglichen betrachtet werden.

Eine weitere Maßnahme ist die Festsetzung zum Erhalt von Bäumen. Be-seitigte Bäume müssen entsprechend ihrer Zahl und Art ersetzt werden.

Zur Verringerung der Auswirkungen wird zwischen den Bereichen "Tannenhof" und "Wildpark" eine Fläche von 815 m² mit Bindung für Bepflanzungen mit heimischen und ortsüblichen Gehölzen und für die Erhaltung von Bäumen festgesetzt.

Die Entfernung kleinerer Fichtenbestände im Hausgarten "Tannenhof" darf nur außerhalb der Brut- und Nistzeit der Vögel erfolgen.

12.5.1 Streuobstwiese

Als Gelände für die Streuobstwiese ist eine Fläche am nördlichen Ende des Wildparks ausgewählt worden, wo ehemals Wildtiere gestanden haben. Diese Weide wird als Dauergrünland erhalten und zur Grünfutter- oder Heugewinnung weiter genutzt. Auf dem Standort, der insgesamt 2.440 m² groß ist, ist seit Beginn der Planungen für die erwarteten Beeinträchtigungen aus dem Bebauungsplan, die Einrichtung einer Streuobstwiese vorangetrieben worden. Über neu angelegte Wege und Schautafeln wird dem Besucher dieses Thema sehr anschaulich erläutert.

Ziel ist es, die Obstwiese mit vorwiegend großkronigen und hochstämmigen Obstbäumen verschiedener Arten und Sorten, Alters- und Größenklassen in weiträumigen Abständen anzulegen. Von folgenden Apfelsorten sind jeweils 2 Hochstämme, 2-jährig und mindestens einmal verschult, gepflanzt:

- Kaiser Wilhelm
- Jacob Lebel
- Ontario
- Goldparmäne
- Berlepsch

Neben den Apfelsorten sind auch Birnen, ebenfalls 2 je Sorte, gepflanzt worden:

- Gute Luise
- Gellerts Butterbirne
- Clapps Liebling
- Williams Christ

Zusätzlich sind noch zwei Quitten der Sorte Bereczki Quitte gesetzt. Damit wurden insgesamt 20 Bäume neu gepflanzt.

Die Obstbäume dienen natürlich als Bienenweide. Auch dieses Thema ist Bestandteil der Anlage. Mit einem kleinen Bienenzaun und einer weiteren Schautafel wird die traditionelle Imkerei vorgestellt. Zusammen mit einem Insektenhotel und ebenfalls dazugehöriger Erläuterungstafel wird die Darstellung der Lebensvielfalt in einer Obstwiese vervollständigt.

Mit der Einrichtung dieser Obstwiese kann dem Trend der Dezimierung dieser Biotope ein wenig entgegengewirkt und das Verständnis für die Natur gestärkt werden. Streuobstwiesen gehören heute zu den stark gefährdeten Biotopen Mitteleuropas.

12.6 Verbleibende erhebliche Auswirkungen

Keine

13 Zusätzliche Angaben

13.1 Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung

Zur Aufstellung des Bebauungsplans sind keine Gutachten oder andere technische Verfahren seitens der Gemeinde Fassberg in Auftrag gegeben worden.

13.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Nach dem Umweltbericht sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung gemäß § 4c BauGB ist daher entbehrlich.

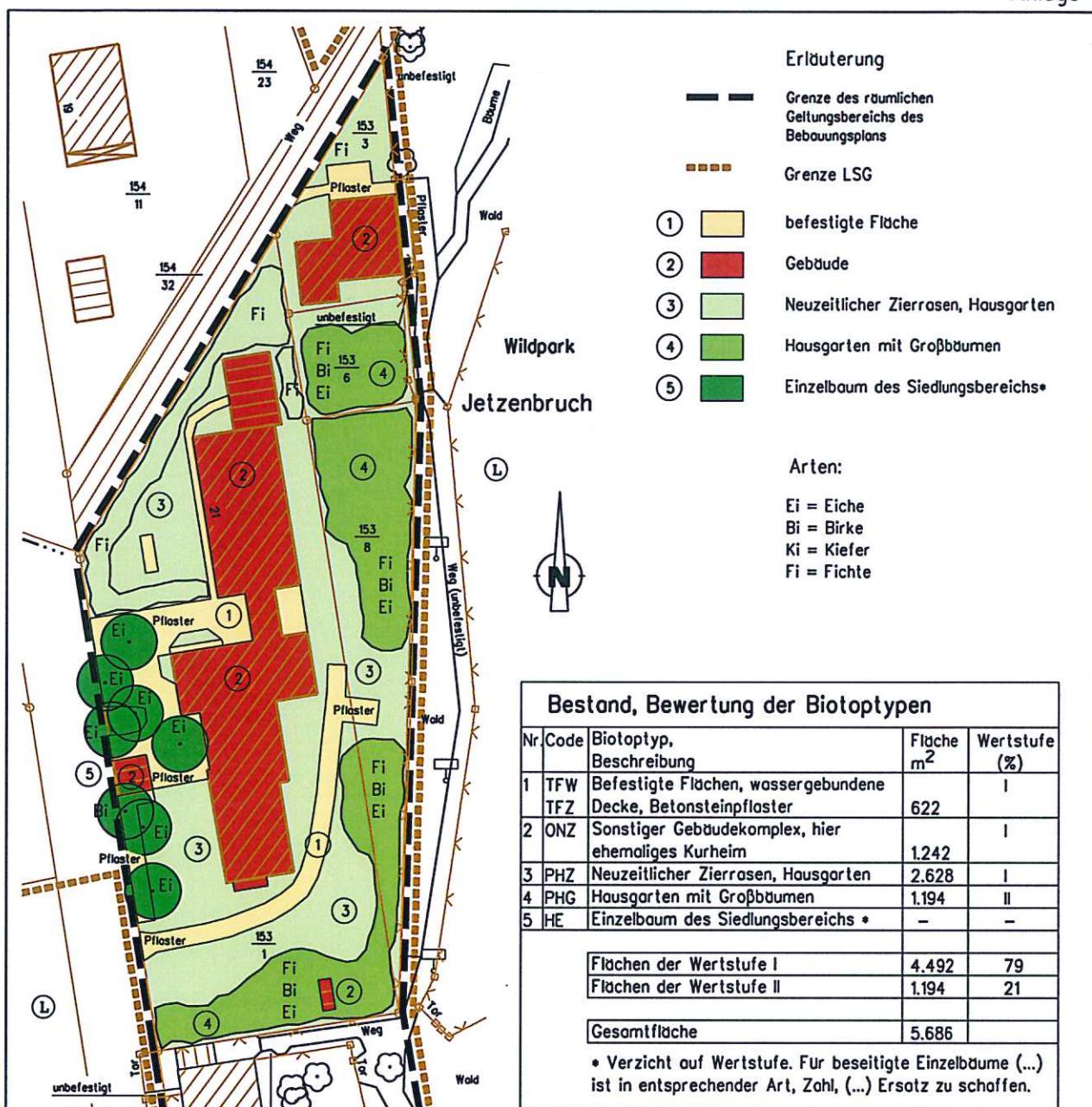
13.3 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Müden Nr. 17 "Wildpark" hat zwei Ziele: Zum einen soll das seit Jahren brachliegende und ungenutzte Grundstück vom "Tannenhof", ehemals Mutter-Kind-Heim, einer mit dem Gesamtgebiet verträglichen Nutzung zugeführt werden. Zum anderen erhält der Eingangsbereich zum Wildpark einen der Situation angemessenen Charakter. Befestigte Flächen werden teilweise wieder entsiegelt, die Bauwerke des "Mittelalterdorfs" vollständig abgebrochen und beseitigt. Auf der Grünfläche werden die Spielgeräte vom vorhandenen Spielplatz im Norden neu aufgebaut und ein Imbiss eingerichtet.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Größe für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild von mäßiger Bedeutung, wobei die vorhandene Gebäudesubstanz des "Tannenhofs" sich negativ auswirkt. Vorbelastungen durch einen regen Besucherverkehr bestehen bereits. Der Eingriff ist im Wesentlichen durch die Vergrößerung von versiegelten Flächen bestimmt, welcher aber ausgeglichen werden kann.

Das Landschaftsbild kann sich durch die Planungen nur verbessern, wenn entweder eine Folgenutzung des vorhandenen Gebäudekomplexes erreicht wird, oder ein Neubau entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan entsteht. Der überplante Bereich vom Wildpark behält im Wesentlichen seinen Charakter. Nach heutigem Kenntnisstand verbleiben bei Realisierung der Planungen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

Die Anregungen und Hinweisen aus der öffentlichen Auslegung zum Naturschutz zur weiteren Detaillierung des Umweltberichts werden berücksichtigt. Als Ausgleichsmaßnahme wird eine Streuobstwiese auf dem Gelände des Wildparks angelegt und erhalten. Damit kann der Eingriff als ausgeglichen bewertet werden. Die Auswirkungen des Vorhabens sind lokal begrenzt.



Umweltbericht Bebauungsplan Müden Nr. 17, "Wildpark"

Teilbereich Tannenhof
Maßstab 1:1.000

PLANUNGSBÜRO
Wittig

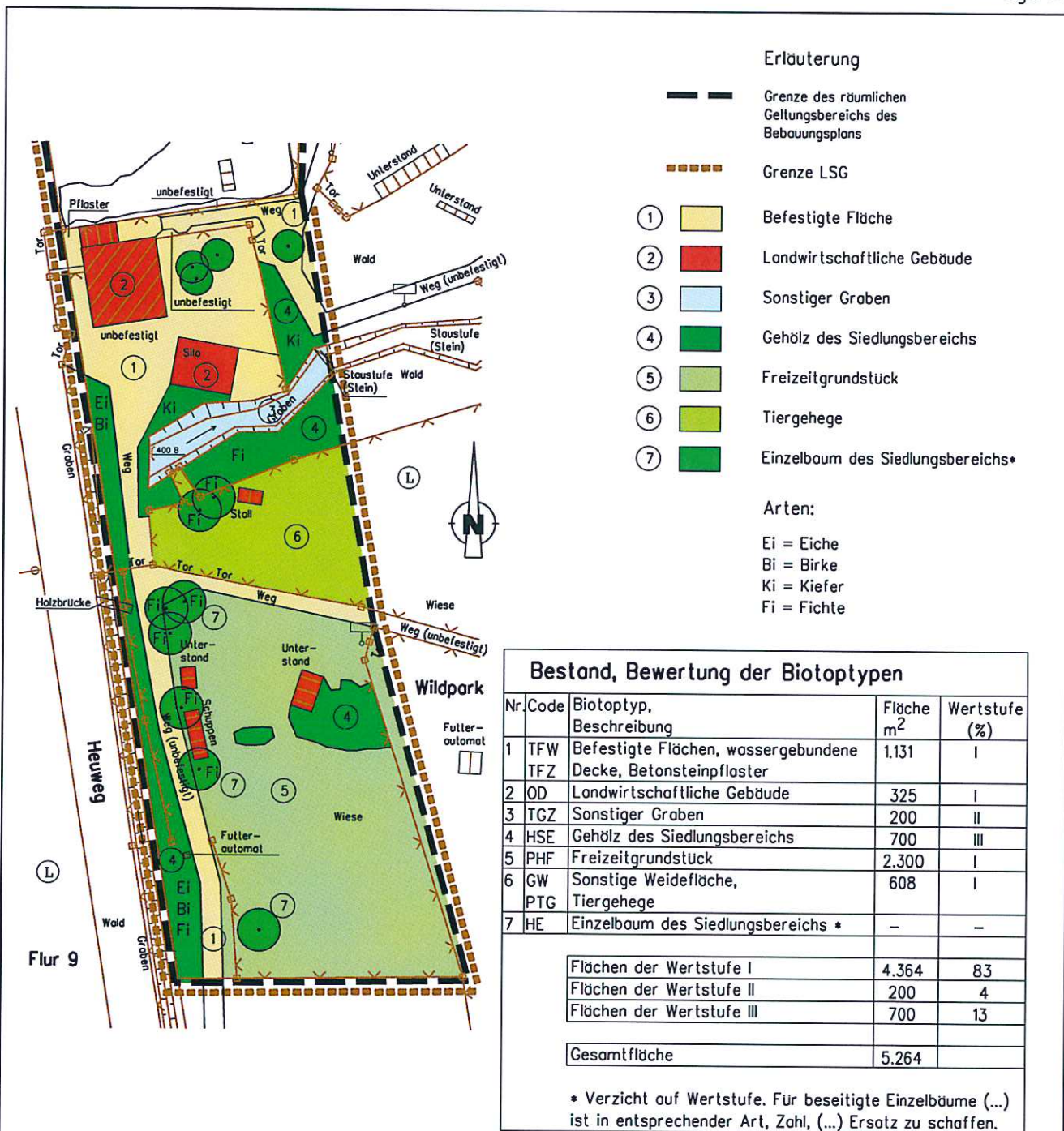
Föhrenweg 18
D-29308 Winsen (Aller)

Telefon +49 (0) 5143/9856-0
Telefax +49 (0) 5143/9856-99

E-Mail winsen@pla-wi.de
Internet www.pla-wi.de

Projekt	Plangrundlage	Vermessung	Bearbeitet	Gezeichnet	Blattgröße	Plan
1640/601			22.10.07 leh	06.05.08 leh		3AB1A10

Diese Zeichnung ist mein Eigentum und nach ISO 16016 urheberrechtlich geschützt.
Sie darf ohne meine Zustimmung weder kopiert noch Dritten zur Verfügung gestellt werden.



Umweltbericht Bebauungsplan Müden Nr. 17, "Wildpark"

Teilbereich Wildpark Maßstab 1:1.000

PLANUNGSBURO
Wittig

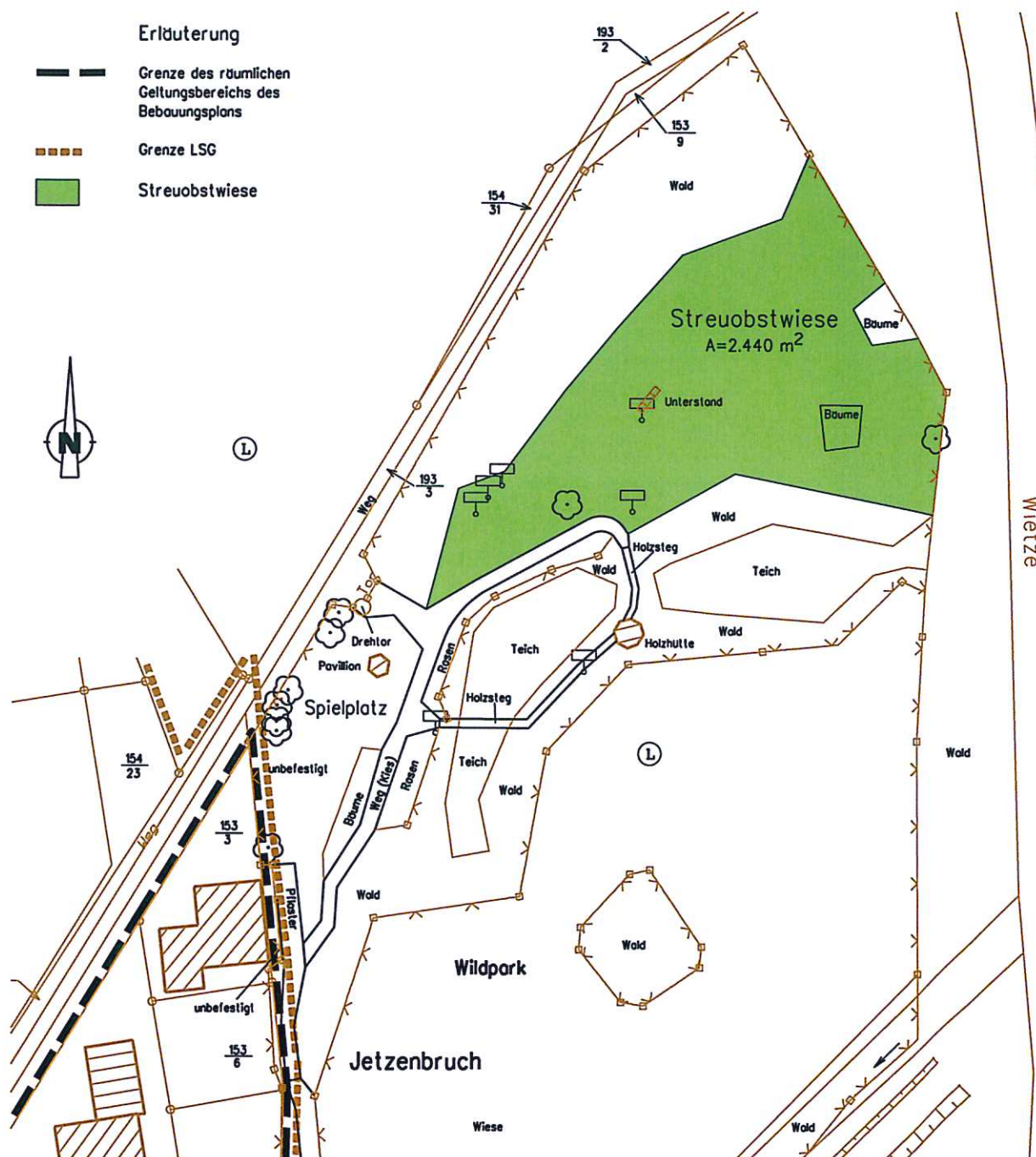
Föhrenweg 18
D-29308 Winsen (Aller)

Telefon +49 (0) 5143/9856-0
Telefax +49 (0) 5143/9856-99

E-Mail winsen@pla-wi.de
Internet www.pla-wi.de

Projekt	Plangrundlage	Vermessung	Bearbeitet	Gezeichnet	Blattgröße	Plan
1640/601			22.10.07 leh	06.05.08 leh		3AB2A10

Diese Zeichnung ist mein Eigentum und nach ISO 16016 urheberrechtlich geschützt.
Sie darf ohne meine Zustimmung weder kopiert noch Dritten zur Verfügung gestellt werden.



Umweltbericht Bebauungsplan Müden Nr. 17, "Wildpark"

**Externer Ausgleich
Maßstab 1:1.000**

PLANUNGSBÜRO
Wittig

Föhrenweg 18
D-29308 Winsen (Aller)

Telefon +49 (0) 5143/9856-0
Telefax +49 (0) 5143/9856-99

E-Mail winsen@pla-wi.de
Internet www.pla-wi.de

Projekt	Plangrundlage	Vermessung	Bearbeitet	Gezeichnet	Blattgröße	Plan
1640/501			22.10.07 leh	24.10.07 leh		3AB3A10

Diese Zeichnung ist mein Eigentum und nach ISO 16016 urheberrechtlich geschützt.
Sie darf ohne meine Zustimmung weder kopiert noch Dritten zur Verfügung gestellt werden.